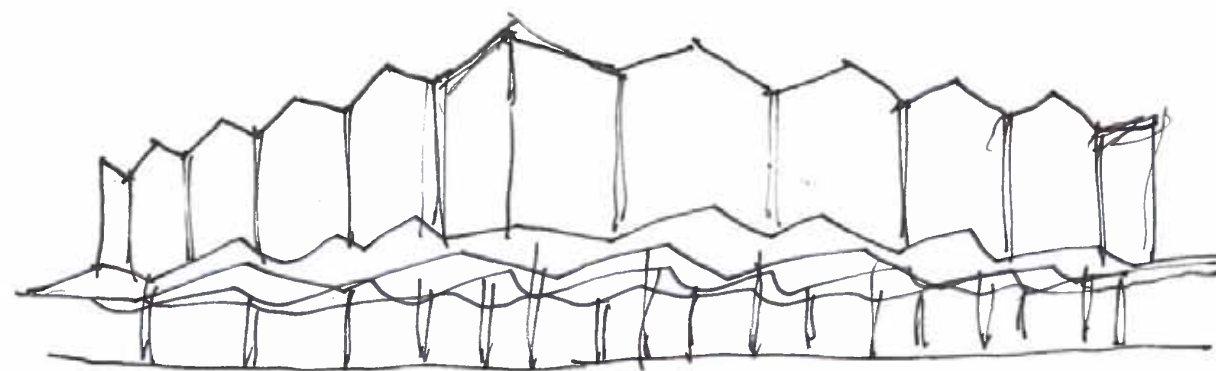




BAD I ÖREGRUND
KONCEPTPROGRAM
2013 03 24

INSPIRATION



SJÖBUD OCH BÅTHUS TYPOLOGI



KONTAKT MED HAVET OCH SIMBASSÄNG



BAD I ÖREGRUND



DIAGRAM 1: OFFENTLIGA AKTIVITETER

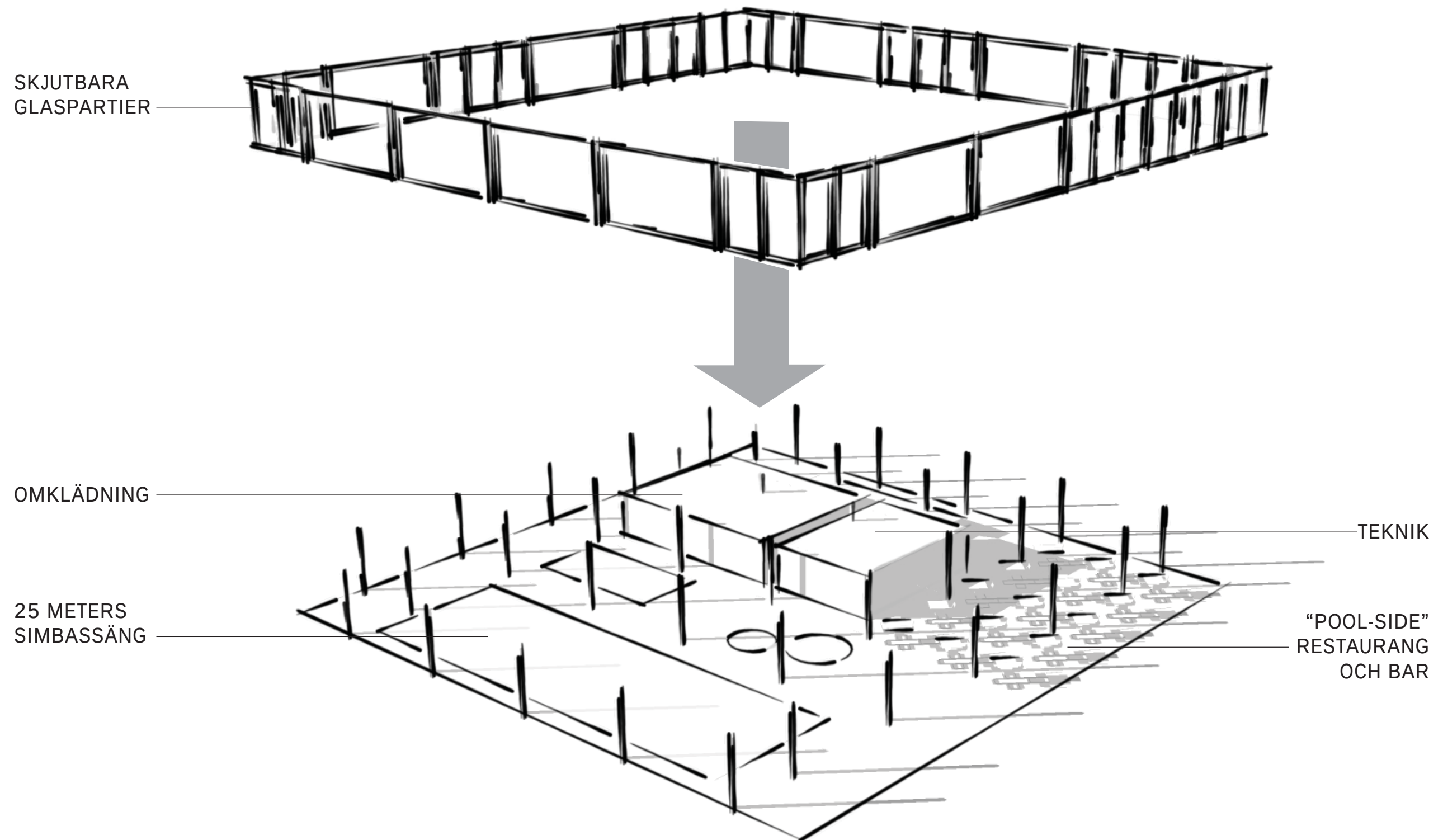


DIAGRAM 2: SOLLJUS OCH SOLSKYDD

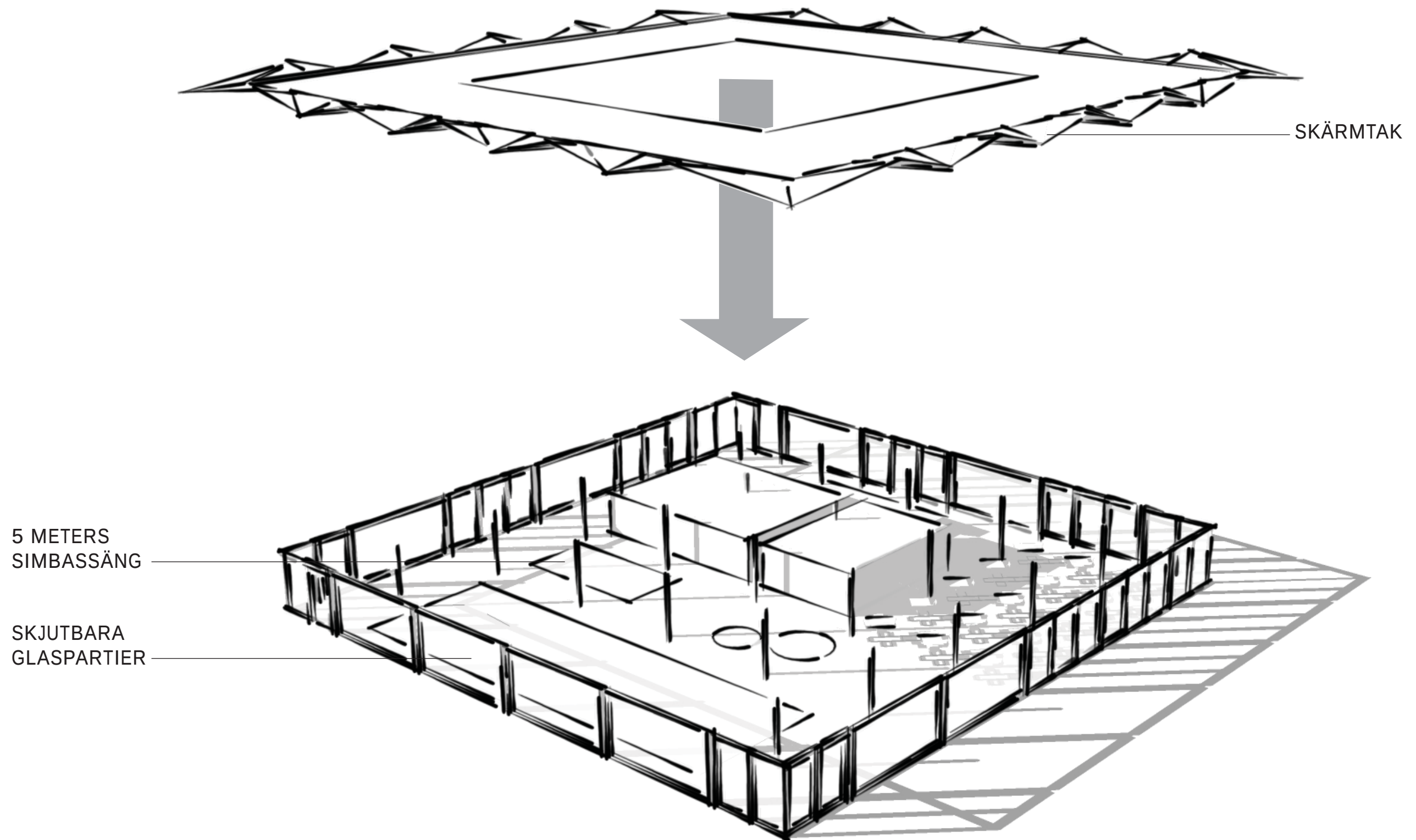


DIAGRAM 3: EN KRANS AV RUM

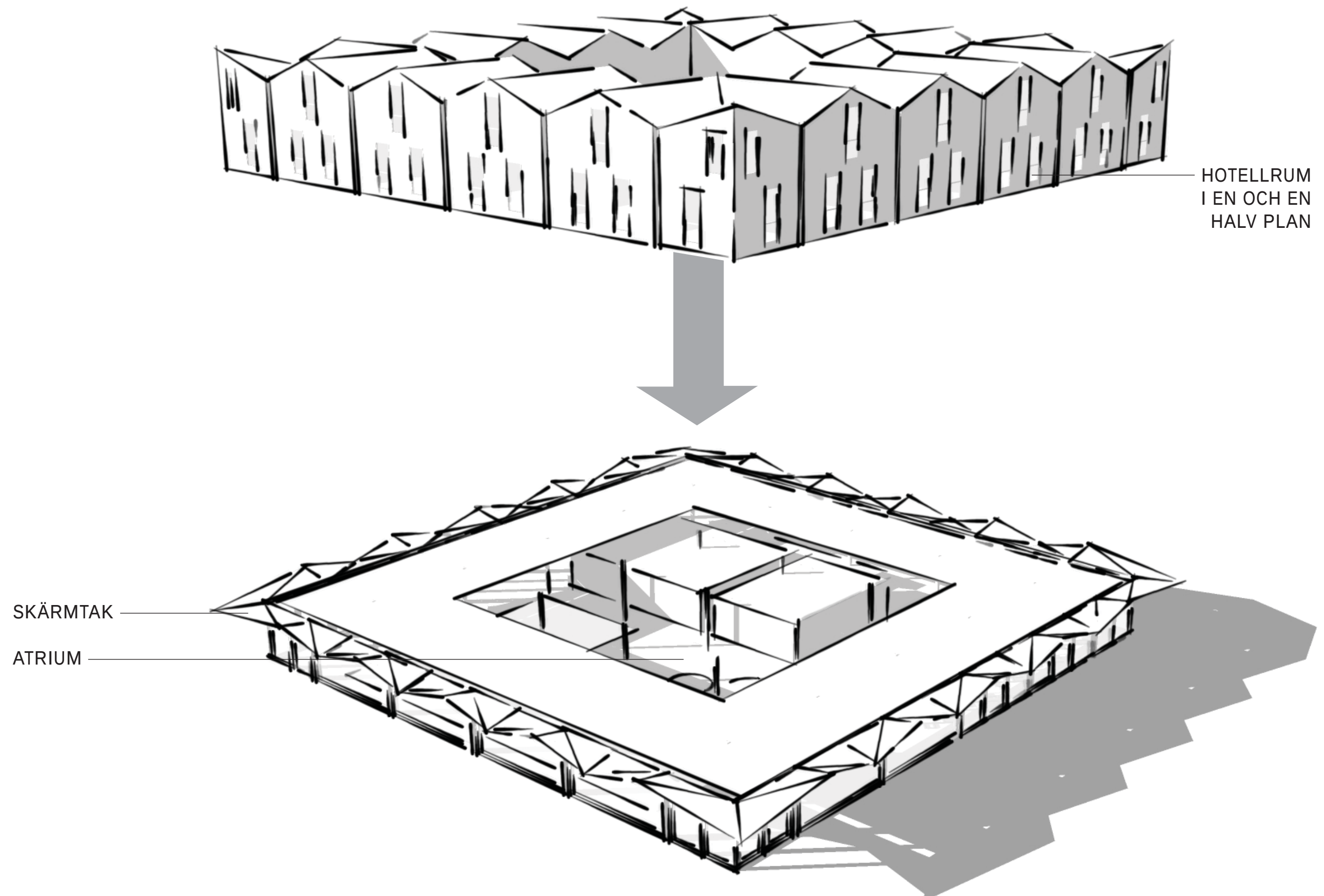


DIAGRAM 4: STORSKALIGA
PROGRAM LYFTS I

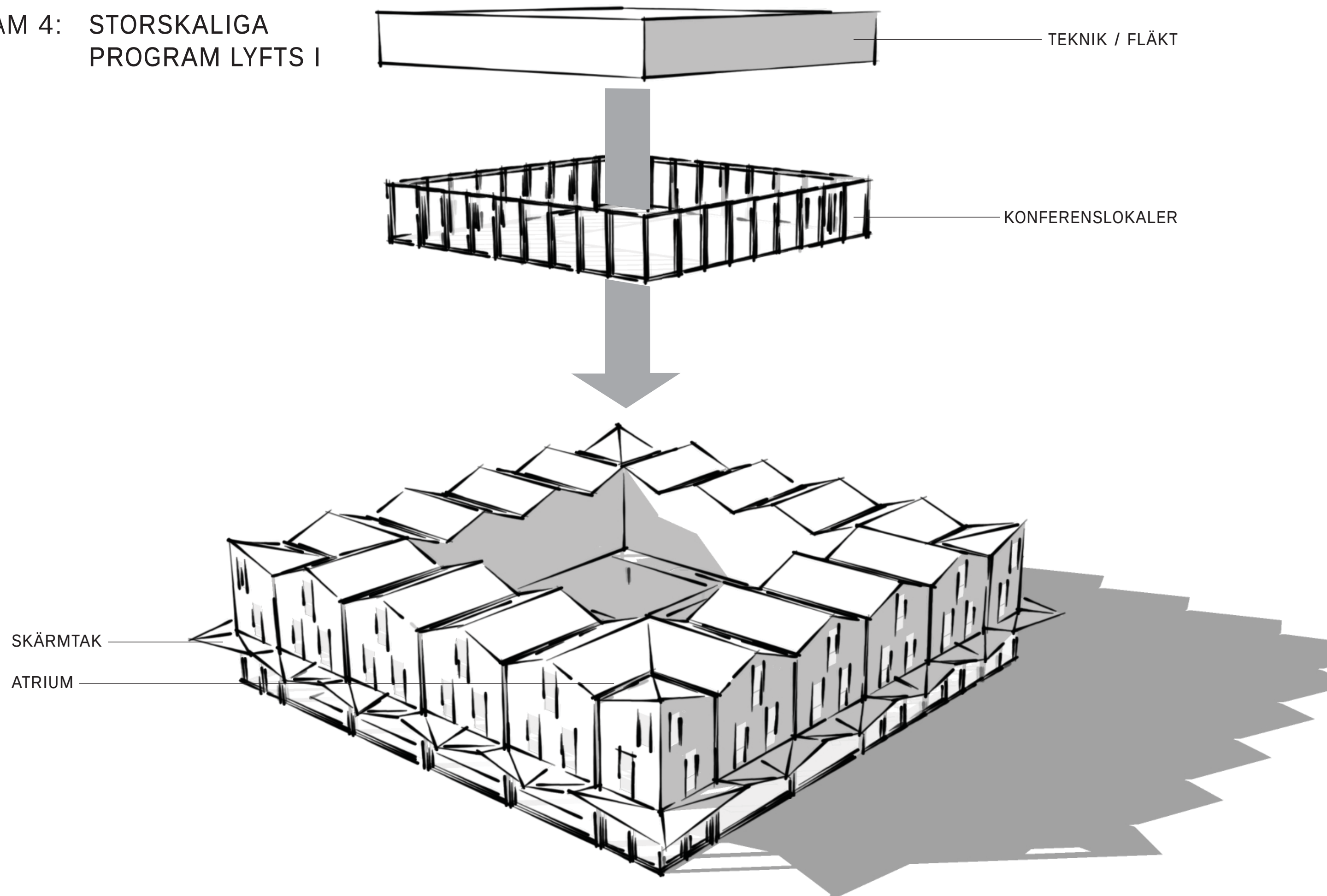
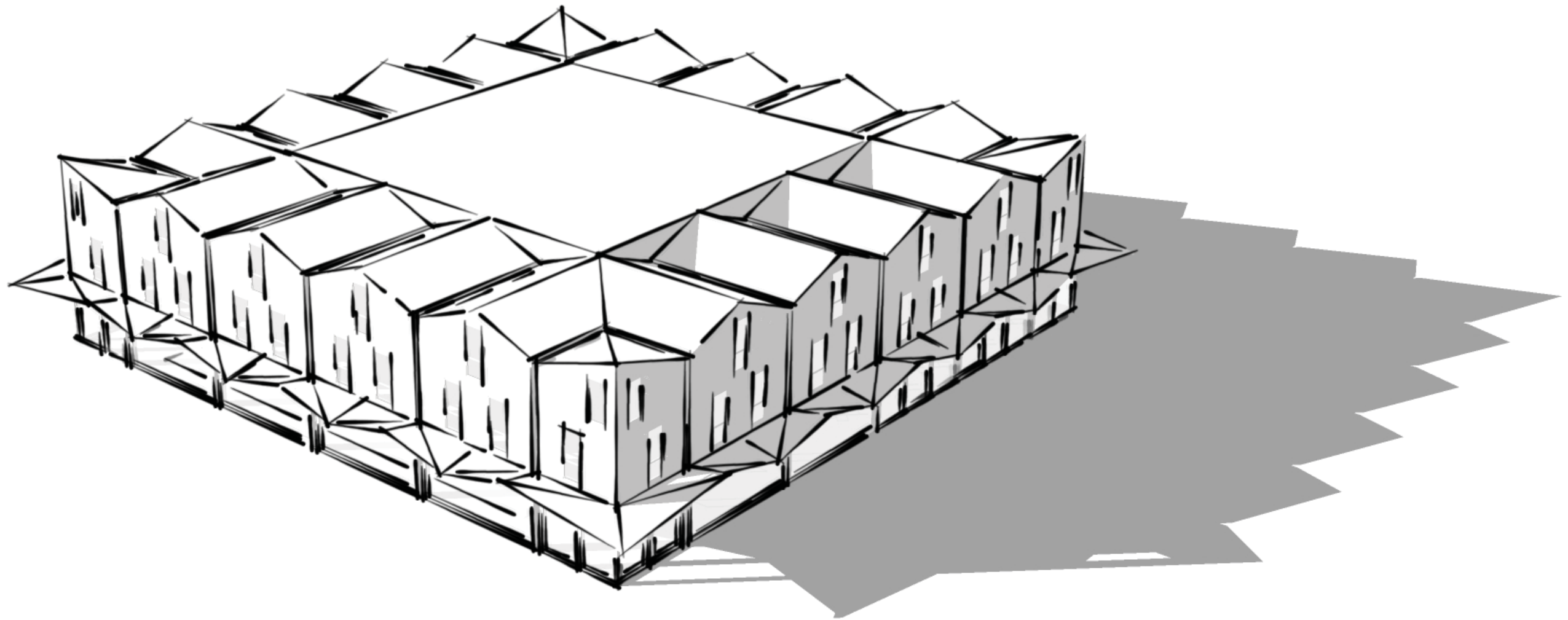


DIAGRAM 4: EN BYGGNAD, FLERA AKTIVITETER



PLATSEN



BAD I ÖREGRUND

INLEDNING

Vårt uppdrag är att hjälpa Öregrunds badhusförening att komma så långt som möjligt i processen att skapa badmöjligheter inomhus i Öregrund.

Det är ett ur många aspekter behjärtansvärt projekt som kräver en mångfasetterad förståelse av både kommersiella såväl som platsspecifika kvaliteter.

Det gäller att skapa förutsättningar för projektet genom att förankra tanken hos så många intressenter som möjligt och så tidigt som möjligt. Alla som är med kan man påverka och bidra.

HAMNEN SOM MOTOR

Vår platsanalys av Öregrund i stort; vägar, stråk, mötesplatser, grönstrukturer och byggnadstyper, har identifierat hamnen som Öregrunds centrum. För att kunna utveckla Öregrund och attrahera turister, företag och skapa arbetstillfällen är det effektivast att utveckla hamnen med ett helhetsgrepp. Att komplettera hamnens etablerade och naturliga dragningskraft med en ny utvecklingsmotor i form av ett gemensamt projekt, en anläggning med bad/spa/konferens/övernattning/restaurang/café/turistfilial/hamnfunktioner, skulle accelerera turism och service på ett unikt sätt.

Öregrund skulle vinna ur kultur-, stadsbyggnads- och naturvårdshänseende och ett stort gemensamt projekt skulle motivera alla som ser fördelar med det kommersiella läget och synergier i hamnen. En självklar plats för ett sådant projekt kommer man rakt på om man kör rakt in i Öregrund utan att svänga. Läget är unikt och bör utnyttjas för något speciellt och fungerar som en nod i hamnen såväl som i Öregrund i stort.

1. ENTRÉ
2. PARKERING
3. STOR TERRASS
4. BRYGGA

PLATSEN



VY MOT VÄSTER



VY MOT ÖSTER

BAD I ÖREGRUND

VÄSTERUT

När man kommer landvägen från väster har man bakom sig en kustmiljö med klippor och berg i dagen slipat av havet under årtusenden uppblandat med växtlighet av strandängskaraktär. Bebyggelsen ligger en bit in från havet men kliver ner mot vattenlinjen ju närmare hamnen man kommer.

Man möter anläggningen en bit upp från havet i gatunivå och hela entrésituationen inklusive parkering blir på så sätt praktiskt tillgängligt för alla. Syftet är att attrahera spontant förbipasserande att slinka in på en fika såväl som att vara den självklara mötesplatsen vid havet, i hamnen och i Öregrund.

Ett par trappsteg ner från gatan breder en yta ut sig som en spelplan för båt- och hamnaktiviteter, möten, gästspel, dykklubbens eller andra föreningars uppvisningar mm. Restaurangen vetter mot torgytan och solnedgången i väster och växer sommartid med uteservering även den i gatunivå.

Parkeringen som klarar ett 40-tal platser ramas in med naturstensmurar för avskärmning och ett ordnat och planerat intryck oavsett beläggning. Fler platser bör iordningställas på annan plats i takt med att behovet ökar så att gäster kan samåka och släppas av. Angöring av större transporter och förbifart ser ut fungerra smidigt i illustrationen.

HAVET

Från havet och den långa piren framträder anläggningen med flera ansikten åt olika håll i ett konceptuellt uttryck. Med piren som fundament som trappar sig ner mot vattnet svävar småskaliga längor

PLATSEN



VY MOT ÖSTER



VY MOT SÖDER

BAD I ÖREGRUND

av hamn- eller kallbadhuskaraktär över och i en volym och under en sammanhängande taklinje som likt vågor krusar sig i vinden.

Från baddelan tar man sig direkt ut till den varma grunda poolen eller den uppglasade bastun eller hela vägen ut och ner i havet för ett äkta kallbad. Allt i hamnmiljö och med utsikt mot Gräsö och solnedgång i väster. Sen tar man sig in innanför glaset igen till 25-meters bassängen och bassängrummet.

HAMNEN

Fronten mot hamnen har en helt egen karaktär. Här står tvåvåningsgavlarna sida vid sida ut mot vattnet och slår an en ton för befintlig såväl som framtida hamnbebyggelse i liknande lägen.

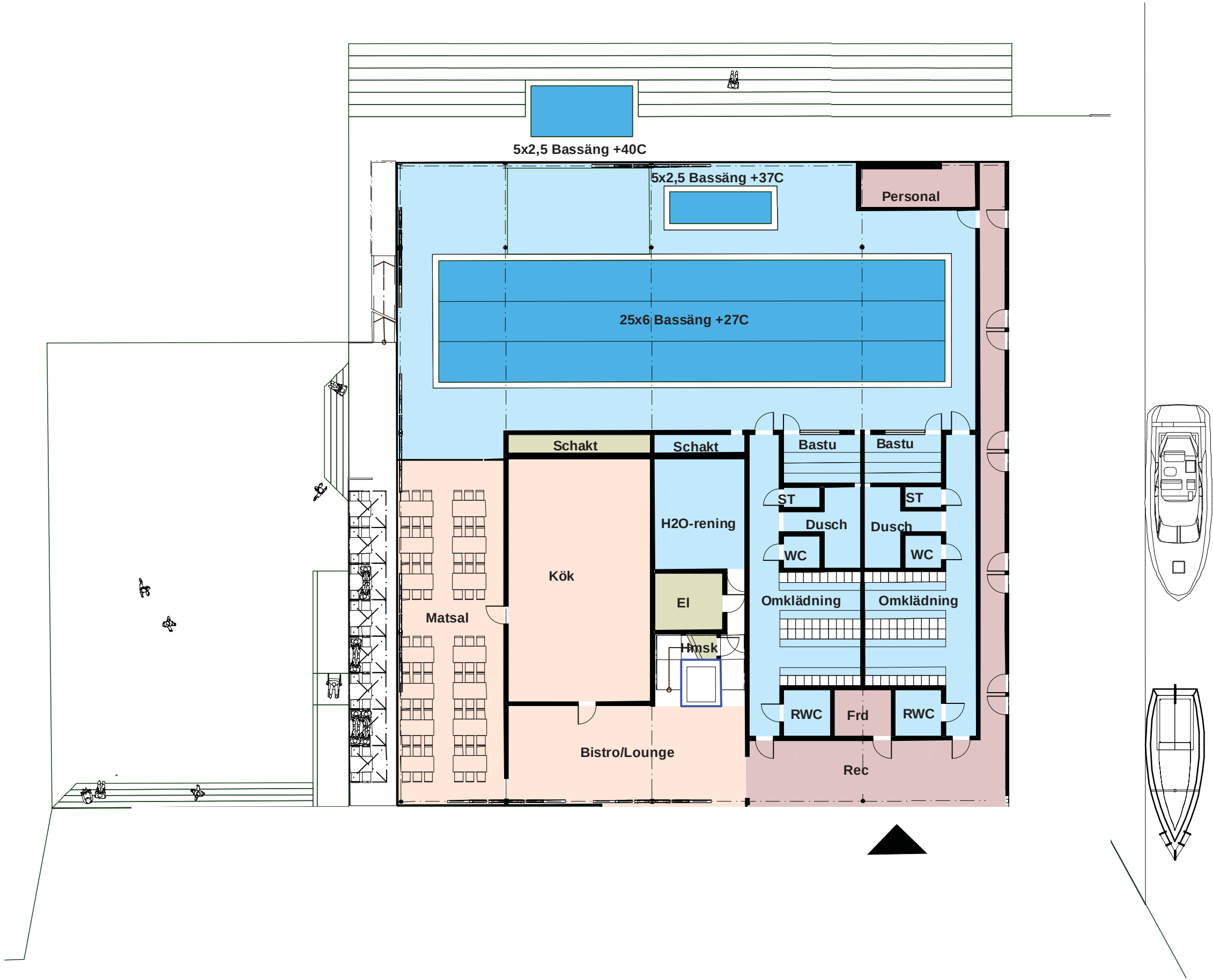
Framför tar man sig gående ut längs den långa piren, lägger till med sin på längs den lägre båtbyggan eller sitter utanför sitt rum och tittar på folk och båtar.

RAKT PÅ

Man snubblar rakt på anläggningen och svänger av åt höger mot hamnen.

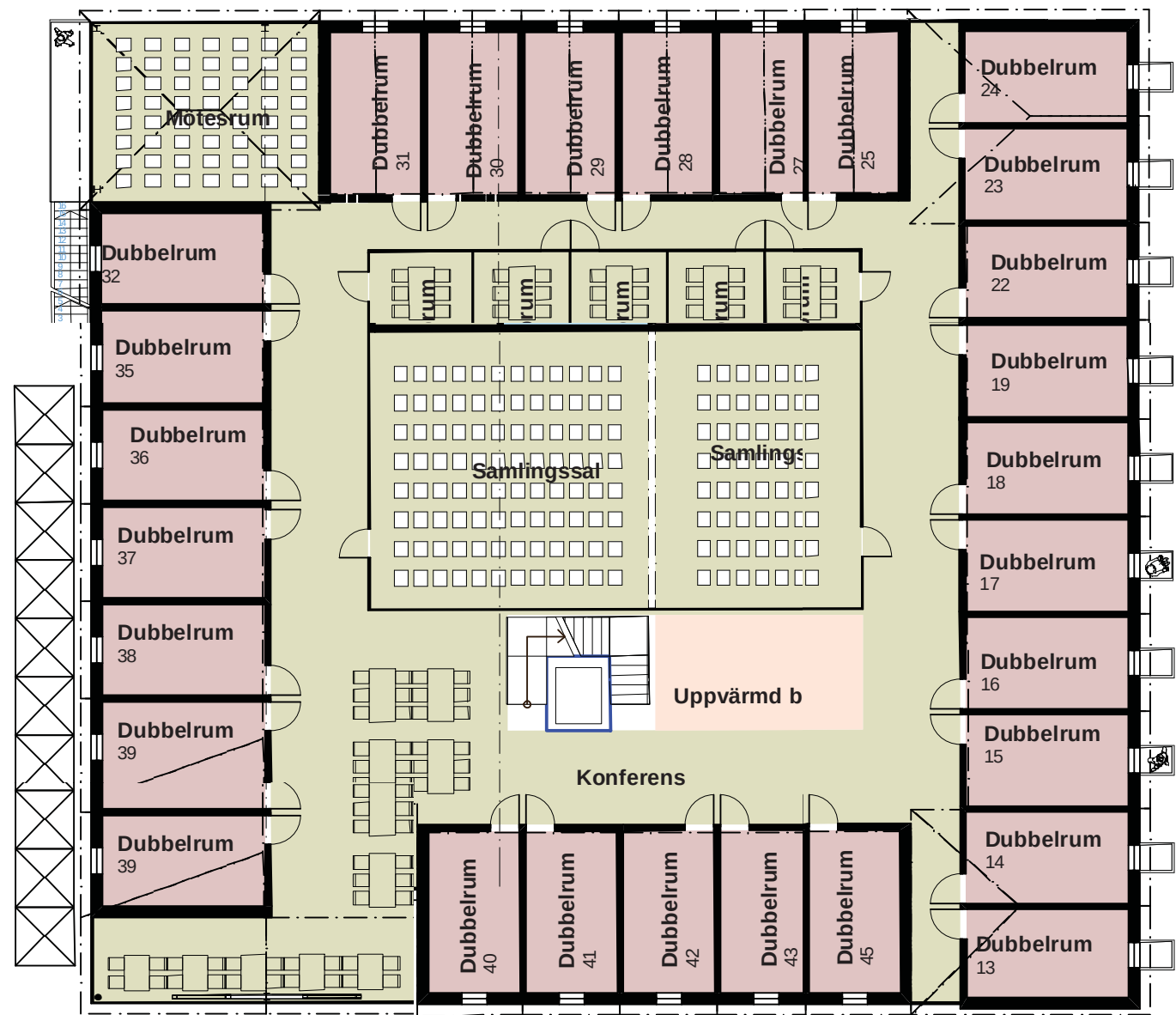
Anpassningen till platsen för att smälta in är gjord med hänsyn tagen till kulörer, material utblickar, placering, skala, höjd, formspråk och anspelning på bebyggelse typer från hamn-, varv- och kallbadhusmiljöer.

ENTRÉPLAN

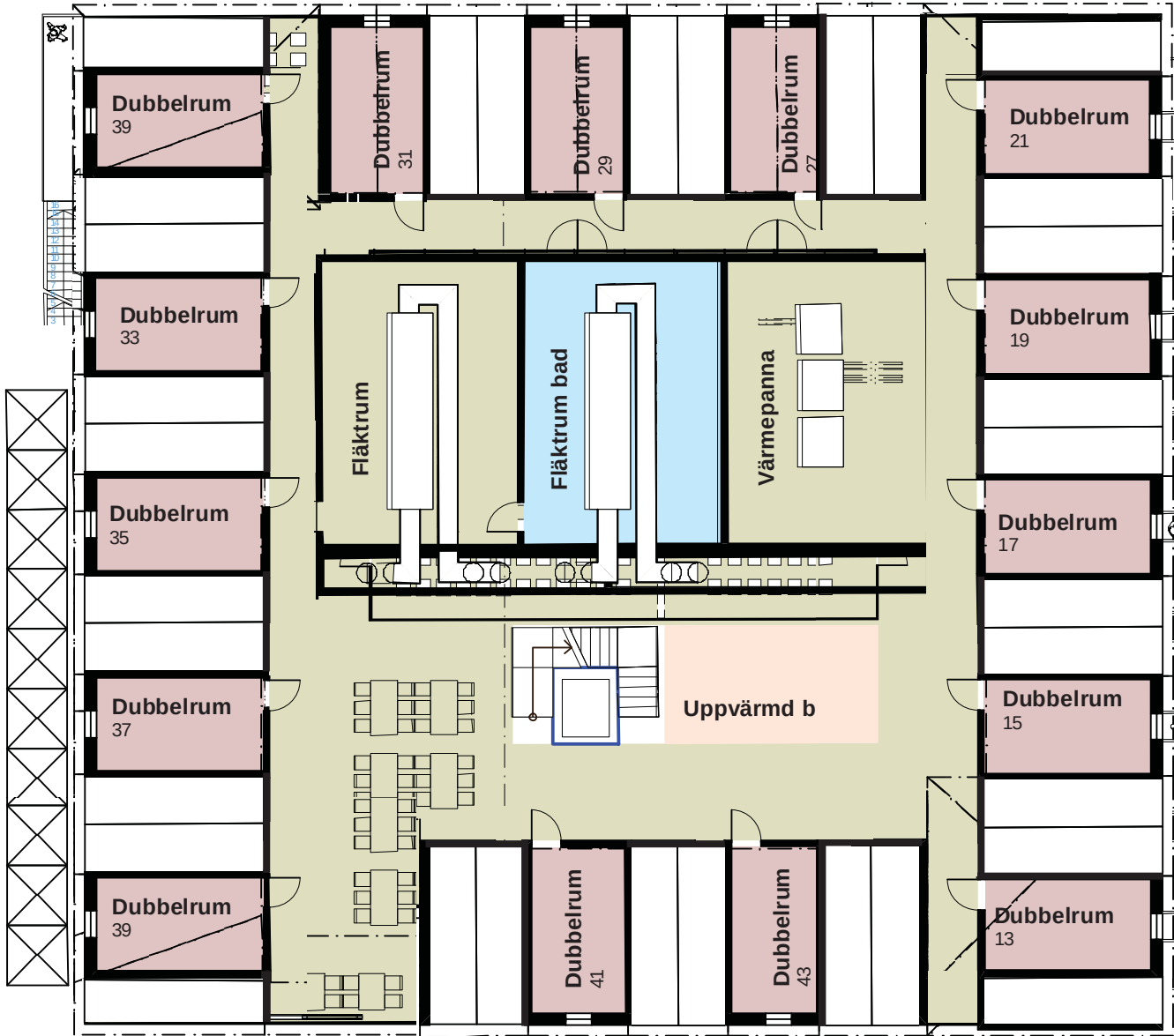


BAD I ÖREGRUND

ÖVRE PLAN



BAD I ÖREGRUND









SAMMANFATTNING

UTVECKLING MED GEMENSAMT PROJEKT

Det är viktigt att förstå de lokala behoven såväl som hur en relevant omgivning till projektet ser ut.

Vilken typ av kringaktiviteter till bad kan locka finansiärer och operatörer?
Vilket besöksunderlag krävs och hur ser det ut med olika tidsperspektiv och perioder?
Vad resulterar gjorda antaganden i för byggda volymer och andra stukturer och åtgärder?

Konceptet för anläggningen måste vara tydligt, unikt och lokalt förankrat.
-Hotell; 50 dubbelrum med pentry, fysisk nod för uthyrning av övernattnig i och kring Öregrund
-Konferens; utbildning, event, konserter, föredrag och festvåning
-Gourmet; restaurang, bar, café, bistro och försäljning av speciella/lokala produkter
-Välbefinnande; varmbad, kallbad, bastu, kroppsbehandlingar
-Motion; simning, simundervisning, hälsans stig.

DIMENSIONERING AV ANLÄGGNING

Badgäster	80+80 pers
Nattgäster	100 pers
Konferens	200 pers med förplägnad
Matgäster	80 pers i matsal och 40 i lounge
Yta	Ca 2450 kvm
Planmått:	30x30 m
Takplan	trappa dubbelrum, fläktrum, pannrum, lanternin, möjlig utsiktsplats
Plan 1	trappa dubbelrum, konferensbuffé, samlingssal, mötesrum, grupprum/chambre séparé
Entréplan	reception, lounge, kök, matsal, bistro, café, omklädning, bad, bastu, vattenrening, elrum, behandlingsrum, personalutrymmen

KALKYL

Investeringskostnader	
Produktion	63850000
Tomtköp	6000000
Inredning	4000000
Summa	73850000
Fördelning	
Egen riskinsats	10000000
Bankkredit	63850000
Operativa kostnader	
Räntekostnad (6%)	3831000
Amortering	1596250
Egen personal	4145266
Externa resurser	300000
Vattenrening	1500000
Energi	443630
Summa	11816146
Nyckeltal	
Tot kvadratmeterkostnad	30000
Antal anställda	9